

Gemeinde Elsdorf

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50 B „Heppendorf, Mansfelder Weg / Huppertstaller Weg / Sindorfer Straße

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht im wesentlichen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 „Heppendorf, Mansfelder Weg / Huppertstaller Weg / Sindorfer Straße“, der seit dem 15.10.1982 rechtskräftig ist. Für einen Teilbereich dieses Planes wurde 1988 der Bebauungsplan Nr. 50 A, der Änderungen gegenüber der bisherigen Planung im Bereich nordöstlich des Huppertstaller Weges beinhaltet, aufgestellt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 50 B werden beide Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Heppendorf. Es ist ca. 6,5 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf überwiegend als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 50 B wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist heute fast vollständig bebaut. Insbesondere im Bereich der Verlängerung des Mansfelder Weges entspricht die vorhandene Bebauung jedoch nicht mehr der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugebietsabgrenzung.

Eine Änderung wird in diesem Bereich auch nach Betriebsaufgabe der hier bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 noch ansässigen Gärtnerei erforderlich, für die u.a. besondere Flächen für die Erwerbsgärtnerei festgesetzt waren.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 B soll darüber hinaus durch Aufweitung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, auf denen dies unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse möglich ist, im Sinne des Freiraumschutzes eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage erreicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 50 aus dem Jahre 1988 enthält u.a. textliche Festsetzungen mit Nutzungseinschränkungen, die nach heutigem Kenntnisstand aus Gründen der Rechtssicherheit neu zu formulieren sind.

3. Beschreibung der Planinhalte

Im Bebauungsplan Nr. 50 B wird für das Plangebiet Dorfgebiet (MD) und im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und bis auf die Festsetzungen für das Betriebsgelände der aufgegebenen Gärtnerei auch den Festsetzungen der bisher verbindlichen Bebauungspläne.

Das festgesetzte Dorfgebiet (MD) wird in der Nutzung so eingeschränkt, daß Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen und die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Der Ausschluß der Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und sowie der Tankstellen erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes. Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsart nicht in das durch Landwirtschaft und Wohnen geprägte Ortsbild einfügen würde.

Die zulässige Geschossigkeit und die Bauweise wurden der vorhandenen Bebauung entsprechend festgesetzt. In Anpassung an die Vorgaben der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne wurden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) abweichend von den in der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenzen für das MD-Gebiet mit 0,4 (GRZ) bzw. 0,5 und 0,8 (GFZ) festgelegt. Mit der Unterschreitung der Höchstgrenzen sollen ausreichende Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet werden, um dem dörflich geprägten Ortsbild zu entsprechen.

Für das gesamte Plangebiet werden in einer gesonderten Satzung gem. § 86 BauO NW aus gestalterischen Gründen Dachneigungen von 25 - 45° festgesetzt. Bestehende Gebäude sowie Nebenanlagen und Garagen können abweichende Dachneigungen aufweisen.

Auf die in den Bebauungsplänen Nr. 50 und Nr. 50 A bisher sehr differenziert festgesetzten Nutzungseinschränkungen, unterschiedlichen Bauweisen und Geschossigkeiten wurde soweit wie möglich verzichtet, da im Plangebiet ohnehin nur noch einzelne Baulücken geschlossen werden können.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen werden in ihren vorhandenen Grenzen und dem tatsächlichen Ausbauzustand im Bebauungsplan festgeschrieben. In den bisher rechtskräftigen Plänen vorgesehene, bisher nicht verwirklichte Straßenaufweitungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich und auch nicht durchsetzbar. Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt.

Auf die Ausweisung der ursprünglich festgesetzten Versorgungsfläche (Trafostation) an der südöstlichen Plangebietsgrenze und des zur Erschließung erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers konnte verzichtet werden, da die erforderliche Trafostation in der Zwischenzeit unmittelbar am Mansfelder Weg errichtet wurde.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 50 A festgesetzten überbaubaren Flächen zur Eingrünung des Baugebietes werden im Bebauungsplan Nr. 50 B so angeordnet, daß sie nach den in der Zwischenzeit durchgeführten Grundstücksteilungen an den Grundstücksenden liegen und somit die gewünschte Abschirmung der bebauten Ortslage zum Außenbereich darstellen.

4. Belange des Landschaftsschutzes

Das ehemalige Gärtnereigelände im Nordosten des Plangebietes, das überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Erftkreises.

Der Planentwurf stellt in diesem Bereich das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen) dar und setzt die Eingrünung der Gärtnerei fest.

Im Bebauungsplan sind, soweit dies auf Grund der vorhandenen Bebauung möglich ist, in diesem Bereich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft steht der Einbeziehung in den Landschaftsplan nicht entgegen.

Mit dem Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen. In den Bereichen, in denen überbaubare Flächen erweitert wurden, war in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen auch Bauland ausgewiesen, in dem z.B. bauliche Nebenanlagen oder versiegelte Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet oder angelegt werden konnten. Mit dem Bebauungsplan wird somit kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt praejudiziert, der eines besonderen Ausgleichs bedarf. Auf einen landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 50 B konnte daher verzichtet werden.

5. Abwasserbeseitigung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Überarbeitung zweier bestehender verbindlicher Bauleitpläne, mit denen bis auf Baulückenschließungen kein neues Baurecht geschaffen wird. Alle Erschließungsanlagen, die Straßen und die Mischwasserkanalisation, sind vorhanden. Für die Ortslage Heppendorf besteht ein mit Bescheid vom 29.01.1986 - Az. 54.2 CZ - 3.1 - (13) - (1747) genehmigter Generalentwässerungsplan. Da im Plangebiet die getrennte Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanalisation offensichtlich zu einem technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würde, sind nach Ansicht der Gemeinde die Voraussetzungen für die Anwendung des § 51 a Abs. 4 LWG NW gegeben.

6. Maßnahmen und Kosten auf der Grundlage des Bebauungsplanes

Es werden keine bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlich Kosten gegenüber den bisher rechtskräftigen B-Plänen.

Aufgestellt im März 1998 - Bauamt Elsdorf